

AKIBAT HUKUM LEWATNYA BATAS WAKTU KEWAJIBAN MENDAFTARKAN APHT OLEH PPAT

Surya Harinata

Jurusan/Fakultas Magister Kenotariatan

surya.harinata@yahoo.co.id

ABSTRAK

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan tahap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan. PPAT wajib mendaftarkan APHT pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT, namun dalam praktik sehari-hari, terdapat PPAT yang terlambat mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui, memahami dan menganalisis apakah keterlambatan pendaftaran APHT mempengaruhi keabsahan Hak Tanggungan dan untuk mengetahui, memahami dan menganalisis apa akibat hukum lewatnya batas waktu kewajiban mendaftarkan APHT oleh PPAT. Setelah diadakan penelitian dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendapat para sarjana diambil kesimpulan bahwa keterlambatan pendaftaran APHT tidak berpengaruh terhadap keabsahan APHT, sehingga setelah APHT tersebut didaftarkan tidak mempengaruhi proses lahirnya Hak Tanggungan dan keabsahan Hak Tanggungan, Hak Tanggungan baru akan lahir setelah 7 (tujuh) hari APHT didaftarkan secara lengkap beserta warkah-warkah yang dibutuhkan untuk pendaftaran, dibuktikan dengan terbitnya sertifikat Hak Tanggungan. Keterlambatan pendaftaran hanya akan menunda lahirnya Hak Tanggungan, namun tidak berpengaruh terhadap keabsahan APHT untuk proses pendaftaran Hak Tanggungan. Akibat hukum lewatnya batas waktu kewajiban mendaftarkan APHT oleh PPAT, dapat menimbulkan gugatan beserta sanksi terhadap PPAT itu sendiri, baik secara perdata maupun administratif, dan

dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak yang melakukan perjanjian khususnya pihak kreditor.

Kata Kunci : APHT

ABSTRACT

Obligations Vesting do with the making of Vesting Act Liability (APHT) by Record Office Land Act (PPAT) is then registered in the Lands Office. APHT must register at the Lands Office no later than 7 days after the signing of the APHT, but in practical this day, there's PPAT late to register APHT to Lands Office. The purpose of this study to know, understand and analyze the delay affect the validity of APHT registration rights obligations and to know, understand and analyze what caused the latest legal obligation deadline to register APHT by PPAT. Having conducted research with the approach of legislation and the opinion of the scholars be concluded that late registration APHT has no effect on the validity of the APHT, the APHT until after registration does not affect the validity of the birth of Rights Obligations and Liabilities Rights, Rights of the new obligations will be born after 7 (seven) day registered APHT and attach the letter required for registration, as evidenced by a certificate issued rights obligations. Late registration will only delay the birth of rights obligations, but did not affect the validity of the APHT for the registration rights obligations. Due to the latest legal obligation deadline to register APHT by PPAT, can give rise to a lawsuit along with sanctions against PPAT itself, either civil or administrative, and can cause damage to the party who commits the agreement particularly the creditors.

Key Words : APHT

PENDAHULUAN

Kemajuan perekonomian masyarakat Indonesia saat ini berkembang dengan pesat, di samping perkembangan teknologi yang mempermudah pekerjaan, perkembangan kemudahan dalam memperoleh pinjaman uang juga menjadi faktor utama untuk kemajuan ekonomi. Masyarakat baik secara perorangan atau badan usaha berusaha meningkatkan kebutuhan, baik secara konsumtif atau produktif, dalam upaya mencukupi kebutuhannya ini dibutuhkan sumber dana yang antara lain dalam bentuk perkreditan agar dapat mendukung kebutuhan modal kerja yang semakin meningkat. Masyarakat dapat mengajukan pinjaman uang kepada Bank dengan memberikan jaminan kepada Bank, dalam hal ini pihak yang memberikan pinjaman uang disebut sebagai Kreditor dan pihak yang menerima pinjaman uang disebut sebagai Debitor. Hubungan ini disebut sebagai perjanjian Kredit; kredit juga dapat membantu menjaga kestabilan perekonomian Negara, karena dengan adanya kredit akan meningkatkan jumlah barang yang dibutuhkan masyarakat, melancarkan produksi dan perdagangan sehingga secara tidak langsung akan menaikkan taraf hidup masyarakat.

Kredit yang akan diberikan oleh Bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus melaksanakan asas kehati-hatian agar dana masyarakat yang dihimpun tetap terjaga dan aman. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit didasari atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan. Fungsi jaminan adalah untuk meyakinkan Bank bahwa debitor mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya, sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati. Jaminan tidak hanya mengatur mengenai perlindungan hukum terhadap kreditur sebagai pihak pemberi kredit saja, melainkan juga mengatur perlindungan hukum terhadap debitor sebagai pihak penerima kredit sedangkan hukum jaminan adalah ketentuan hukum yang mengatur hubungan hubungan antara pemberi jaminan dan penerima jaminan guna menjamin suatu hutang atau fasilitas kredit tertentu dengan jaminan benda atau perorangan.

Jaminan kebendaan merupakan penjaminan yang dilakukan oleh kreditor terhadap debitor, atau antara kreditor dengan seorang pihak ketiga guna

menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban dari debitor. Jaminan benda tidak bergerak berupa hak atas tanah “yaitu barang milik dalam hal ini hak atas tanah milik debitor yang diikat sebagai jaminan, yang oleh Bank digunakan sebagai pelunasan melalui menjual lelang jika debitor tidak mampu mengembalikan pinjaman” dijaminakan dalam bentuk Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan tahap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan, tetapi sebelum dibuatnya APHT, dapat juga terlebih dahulu dibuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) di hadapan Notaris atau PPAT yang mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama identitas kreditornya, serta nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan. Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 15 ayat (1) UU Hak Tanggungan.

setelah ditandatanganinya APHT tersebut PPAT wajib mendaftarkan APHT pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT, ketentuan ini terdapat dalam Pasal 13 ayat (2) UU Hak Tanggungan. Namun dalam praktik sehari-hari, terdapat PPAT yang terlambat mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan, hal ini tentu saja tidak sesuai dengan tujuan hukum, yaitu kepastian hukum, terutama bila menimbulkan akibat bagi kreditor sebagai pihak yang berkepentingan di dalam pelunasan piutangnya.

METODE PENELITIAN

Tipe dalam penelitian tesis ini adalah tipe normatif, dengan pendekatan peraturan perundang-undangan atau *Statute Approach* dan *Conceptual Approach*. Statute approach artinya permasalahan yang dirumuskan dalam tesis ini dikaji, dianalisis dan dipecahkan sesuai peraturan-peraturan hukum yang berlaku, dalam hal ini B.W., Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, UU Perbankan. Conceptual approach adalah pendekatan yang dilakukan dengan menggunakan

pendapat para sarjana yang nantinya digunakan sebagai landasan pendukung yang berdasarkan pada konsep-konsep yang berhubungan dengan masalah jaminan Hak Tanggungan.

Teknik pengumpulan bahan hukum melalui pengumpulan data atas kasus yang terjadi dalam praktik praktisi di lapangan dan melalui studi kepustakaan, yaitu menginventarisir peraturan perundang-undangan, buku-buku, majalah-majalah, bahan-bahan kuliah, dan tulisan-tulisan lainnya untuk memperoleh bahan hukum yang sesuai dengan objek penelitian yang dikaji untuk selanjutnya disusun secara sistematis berdasarkan pokok bahasan dalam penelitian.

Bahan Hukum yang diperoleh melalui pengumpulan data dari pendapat para sarjana dan melalui inventarisir peraturan perundang-undangan dan bahan hukum penunjang lainnya, kemudian dianalisis secara kualitatif yang selanjutnya didiskripsikan. Tahapan selanjutnya adalah melakukan analisis dengan menggunakan penalaran deduktif dan induktif. Sintesis dari kedua penalaran di atas untuk menjawab atau memberikan solusi pada masalah yang terkait dengan lewatnya batas waktu kewajiban mendaftarkan APHT oleh PPAT.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Fungsi dari pendaftaran adalah memenuhi asas publisitas. Pendaftaran tersebut dimaksudkan sebagai pemberitahuan kepada masyarakat bahwa obyek hak atas tanah tersebut telah dijadikan jaminan untuk pelunasan utang-piutang, dengan kata lain pemenuhan asas publisitas ini untuk turut serta mengikat pihak ketiga, hal ini juga diungkapkan oleh Habib Adjie “Dengan dicantumkannya janji-janji tersebut dalam APHT, yang kemudian diikuti dengan pendaftaran Hak-Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan, maka terpenuhi Asas Publisitas, dengan demikian janji-janji tersebut mempunyai kedudukan yang mengikat terhadap pihak ketiga”¹, apabila APHT tidak didaftarkan atau tidak terpenuhinya asas

¹ Habib Adjie, **Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah**, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm . 16.

publisitas, maka pihak ketiga tidak terikat atas perjanjian dan janji-janji yang telah dibuat oleh kreditor dan pemberi obyek jaminan, perjanjian tersebut hanya mengikat para pihak yang melakukan perjanjian. J. Satrio menyampaikan bahwa “Maksud asas publisitas pada pendaftaran tanah adalah, bahwa dengan membayar sejumlah uang tertentu, orang bisa melihat buku tanah dan dari buku tanah bisa diketahui ciri-ciri dari pada tanah yang bersangkutan, baik mengenai subyek maupun obyek haknya”², hal yang disampaikan oleh J. Satrio adalah mengenai fungsi pendaftaran, pendaftaran bertujuan agar pihak ketiga dapat secara langsung mengetahui kondisi dari tanah yang bersangkutan, apakah sedang dalam pembebanan Hak Tanggungan atau tidak, dengan diketahuinya kondisi obyek dapat menjadi informasi yang berguna bagi pihak ketiga, dan apabila terjadi perbuatan hukum yang melibatkan pihak ketiga, maka pihak ketiga terikat dalam janji-janji yang dibuat oleh kreditor dan pemberi obyek jaminan.

Sedangkan di dalam UU Hak Tanggungan tidak ditentukan akibat hukum keterlambatan pendaftaran APHT. Jika ditelusuri dalam UU Hak Tanggungan, maka dapat kita ketahui bahwa APHT dibuat berdasarkan SKMHT, di mana SKMHT diatur dalam Pasal 15 yaitu:

Pasal 15

- (1) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut
 - a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
 - b. tidak memuat kuasa substitusi;
 - c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.
- (2) Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).

² J. Satrio, Hukum **Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan : Buku I**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm. 44.

- (3) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- (4) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak ber-laku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Di dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) terdapat batas waktu kewajiban pembuatan APHT setelah SKMHT diberikan yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar. Lewatnya batas waktu pembuatan APHT ini dalam ketentuan Pasal 15 ayat (6) berakibat SKMHT batal demi hukum. SKMHT menurut Pasal 15 ayat (2) tidak dapat ditarik kembali karena sebab apapun juga kecuali karena kuasa sudah dilaksanakan atau karena habisnya jangka waktu pembuatan APHT. Ketentuan ini menunjukkan bahwa pembuatan SKMHT saja belum mengikat obyek jaminan, namun hanya sebatas pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan oleh pemilik kepada penerima kuasa. Dengan dibuatnya APHT maka obyek jaminan sudah terikat dan pemilik berkewajiban untuk menyerahkan obyek jaminan untuk pelunasan utang. Pemberian SKMHT tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan dalam UU Hak Tanggungan. Tidak dipenuhinya syarat-syarat tersebut mengakibatkan SKMHT yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai

dasar pembuatan APHT. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT, apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan.

Akibat hukum lewatnya batas waktu pendaftaran APHT, tidak mengurangi ataupun mempengaruhi keabsahan Hak Tanggungan, belum terdaftarnya APHT hanya menyebabkan tidak terikatnya pihak ketiga terhadap janji-janji yang diperjanjikan oleh kreditor dan pemilik obyek Hak Tanggungan, janji-janji tersebut hanya mengikat para pihak yang melakukan perjanjian. Dalam praktik apabila PPAT terlambat mendaftarkan APHT, PPAT tetap dapat mendaftarkan APHT disertai surat keterlambatan dan tidak mengurangi keabsahan Hak Tanggungan. “Dengan demikian apabila agunan yang diterima oleh Bank telah diikat secara sempurna sesuai Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, Bank mempunyai kedudukan yang diutamakan dibandingkan dengan kreditor lainnya”³ Hanya saja apabila APHT tidak segera didaftarkan akan dapat menimbulkan permasalahan apabila pemilik obyek kehilangan kewenangannya terhadap obyek tersebut sehingga APHT tidak dapat didaftarkan, serta apabila hak milik obyek tersebut telah berpindah pada pihak ketiga dan pihak ketiga tidak mengetahui apabila obyek tersebut telah dijaminkan, hal ini dapat menimbulkan permasalahan dikemudian hari, sebab dengan tidak didaftarkannya APHT maka pihak ketiga tidak terikat pada janji yang ada di dalam APHT.

Pendaftaran APHT bertujuan agar setiapikat Hak Tanggungan dapat lahir dan kreditor sebagai pihak yang berkepentingan dilindungi hak-haknya oleh UU Hak Tanggungan. Namun dengan terlambatnya pendaftaran APHT pasti juga mempengaruhi waktu lahirnya Hak Tanggungan, di mana dalam masa waktu tersebut bisa saja muncul gugatan dari pihak ketiga, sita pengadilan, maupun dijatuhkannya pailit kepada pemberi Hak Tanggungan, di mana kreditor maupun PPAT tidak selalu mengetahui keadaan ekonomi Debitor. Tentu saja hal ini akan menimbulkan kerugian bagi pihak kreditor selaku pemberi piutang.

Menurut J.B.J.M ten Berge yang dikutip oleh Habib Adjie dalam buku Hukum Notaris Indonesia :

³ Chalik dan Marhainis Abdulhay, **Beberapa Segi Hukum Di Bidang Perkreditan**, Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran, Jakarta, 1982, hlm 68.

Secara garis besar sanksi Administratif dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu :

a. Sanksi Reparatif

Sanksi ini ditujukan untuk perbaikan atas pelanggaran tata tertib hukum. Dapat berupa penghentian perbuatan terlarang, kewajiban perubahan sikap/tindakan sehingga tercapai keadaan semula yang ditentukan, tindakan memperbaiki sesuatu yang berlawanan dengan aturan. Contohnya paksaan untuk berbuat sesuatu untuk pemerintah dan pembayaran uang paksa yang ditentukan sebagai hukuman.

b. Sanksi Punitif

Sanksi yang bersifat menghukum, merupakan beban tambahan, Sanksi hukuman tergolong dalam pembalasan, dan tindakan preventif yang menimbulkan ketakutan kepada pelanggar yang sama atau mungkin untuk pelanggar-pelanggar lainnya. Contohnya pembayaran denda kepada pemerintah, teguran keras

c. Sanksi Regresif

Sanksi sebagai reaksi atau suatu ketidaktaatan, dicabutnya hak atas sesuatu yang diputuskan menurut hukum, seolah-olah dikembalikan kepada keadaan hukum yang sebenarnya sebelum keputusan diambil. Contohnya pencabutan, perubahan atau penangguhan suatu keputusan.⁴

Di dalam UU Hak Tanggungan diatur sanksi bagi PPAT yang terlambat atau lalai dalam memenuhi Pasal 13 ayat (2) mengenai waktu pendaftaran APHT, yaitu terdapat dalam Pasal 23 ayat (1) UU Hak Tanggungan :

Pasal 23

(1) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif, berupa:

- a. tegoran lisan;
- b. tegoran tertulis;

⁴ Habib Adjie, **Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)**, Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm. 211.

- c. pemberhentian sementara dari jabatan;
- d. pemberhentian dari jabatan.

Ada 4 (empat) sanksi administratif, di mana sanksi ini berjenjang mulai dari teguran lisan, sampai dengan pemberhentian jabatan.

Sanksi yang dikenakan bagi PPAT apabila melanggar atas lalai memenuhi kewajiban pendaftaran APHT dalam waktu selambat-lambatnya 7 hari setelah APHT ditandatangani dapat berupa tegoran lisan untuk sanksi teringan dan sampai pemberhentian dari jabatan untuk sanksi terberat. Namun di dalam praktiknya, PPAT apabila terlambat mendaftarkan APHT, dapat mengirimkan surat keterlambatan akta yang ditujukan kepada Kepala kantor pertanahan, di mana hampir tidak pernah ada sanksi yang diberikan kepada PPAT tersebut dan pendaftaran APHT tersebut dapat diproses kembali. Padahal ketentuan wajib mendaftarkan dalam waktu 7 hari memiliki maksud dan tujuan serta sanksi untuk terciptanya kepastian dalam hukum dan mencegah hal-hal yang dapat merugikan para pihak yang berkepentingan. “Tiada gunanya memberlakukan kaidah-kaidah hukum manakala kaidah-kaidah itu tidak dapat dipaksakan melalui sanksi dan menegakkan kaidah-kaidah dimaksud secara prosedural (hukum acara)”⁵ kaidah hukum yang terdapat dalam sebuah peraturan apabila tidak adanya sanksi dan penerapan nyata dari sanksi tersebut akan menjadikan kaidah atau peraturan-peraturan tersebut tidak berguna, karena tanpa adanya sanksi dan penerapan nyata, tidak akan menimbulkan efek jera bagi orang yang melanggarnya dan tidak menimbulkan ketertiban dalam hukum itu sendiri.

Apa yang terjadi apabila pada saat telah lewatnya batas waktu 7 hari pendaftaran APHT belum didaftarkan dan pemberi Hak Tanggungan dijatuhkan sita oleh pengadilan atau pailit ? pendaftaran merupakan syarat untuk lahirnya Hak Tanggungan, sehingga apabila Hak Tanggungan belum lahir, semua hak-hak yang diberikan dalam UU Hak Tanggungan juga belum lahir, kreditor hanya akan menjadi kreditor konkuren yang pelunasan piutangnya sama dengan kreditor lain, sehingga dapat menimbulkan kerugian pada kreditor, yang dapat mengajukan gugatan pada PPAT.

⁵ *Ibid*, hlm.200.

Berdasarkan Pasal 23 ayat (1) UU Hak Tanggungan, PPAT yang terlambat mendaftarkan dapat dikenakan sanksi administratif pemberhentian sementara dari jabatan, atau pemberhentian dari jabatan. Namun yang terjadi dalam praktik, PPAT tidak pernah dijatuhi sanksi atas keterlambatan pendaftaran APHT tersebut. Dalam ketentuan Pasal 23 ayat (3) UU Hak Tanggungan yaitu “pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut peraturan perundang-undangan lain yang berlaku” menentukan bahwa pemberian sanksi pada ayat (1) tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut peraturan perundang-undangan lain yang berlaku, dalam hal ini dapat didasarkan pada Pasal 1365 B.W. dan PP Nomor 37 tahun 1998.

Bagi para pihak yang mengalami kerugian atas keterlambatan pendaftaran APHT, dapat menggugat secara perdata berdasarkan kesalahan PPAT “Menurut Kitab Undang-undang hukum perdata, unsur kesalahan merupakan syarat mutlak di mana pembuat perbuatan melanggar hukum tersebut harus mengganti segala kerugian, dengan tidak memperdulikan pada nilai berat ringannya kesalahan si pembuat tersebut”⁶ sehingga keterlambatan pendaftaran APHT yang ditentukan dalam UU Hak Tanggungan yaitu 7 hari setelah ditandatanganinya APHT dapat menjadi salah satu unsur kesalahan bagi PPAT, tanpa melihat pada nilai berat ringannya kesalahan tersebut.

Apabila keterlambatan pendaftaran APHT ini menimbulkan suatu kerugian kepada para pihak, maka berdasarkan Pasal 1365 B.W.. “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut” ketentuan ini mewajibkan setiap orang yang menimbulkan kerugian bagi orang lain untuk mengganti kerugian sesuai dengan kerugian yang diakibatkan oleh dirinya. “Kerugian yang dimaksud disini adalah kerugian harta kekayaan pada umumnya yang meliputi : a. kerugian yang diderita oleh sipenderita, dan; b. keuntungan yang seharusnya diperoleh”⁷ apabila perbuatan

⁶ R. Wirjono Prodjodikoro, **Perbuatan Melanggar Hukum**, Sumur Bandung, Jakarta, 1984, hlm. 32.

⁷ Rachmat setiawan, **Tinjauan Elementer Perbuatan melawan Hukum**, Alumni Bandung, Bandung, 1982, hlm. 29.

PPAT menimbulkan kerugian atau tidak diperolehnya keuntungan yang seharusnya diperoleh, PPAT sebagai pejabat publik dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata berdasarkan ketentuan ini, di mana apabila PPAT dalam melaksanakan jabatannya menimbulkan kerugian bagi orang lain, maka PPAT tersebut juga wajib mengganti kerugian yang diakibatkan olehnya.

Kesalahan atau kelalaian yang menyebabkan PPAT terlambat mendaftarkan APHT, apakah termasuk kedalam *wanprestatie*? menurut M. Yahya Harahap, “*wanprestatie* adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya, atau dilakukan tidak menurut selayaknya”⁸, pelaksanaan sesuatu hal yang sudah seharusnya mejadi kewajiban seseorang yang tidak dilakukan sepenuhnya atau hanya sebagian saja, atau jika tidak tepat waktunya maka hal tersebut sudah termasuk kedalam *wanprestatie*, begitu pula jika kewajiban itu tidak dilakukan menurut selayaknya, yaitu tidak sesuai dengan apa yang telah menjadi kewajibannya, jika kita melihat dalam Pasal 13 ayat (1) dan (2) pendaftaran merupakan kewajiban dari PPAT yang dibatasi oleh waktu yakni selambat-lambatnya 7 hari, dan pendaftaran ini telah dipercayakan oleh undang-undang dan para pihak kepada PPAT yang telah ditunjuk khusus untuk melakukan pendaftaran APHT. Sehingga apabila PPAT terlambat mendaftarkan APHT atau bahkan tidak mendaftarkan APHT sesuai dengan yang ditentukan oleh UU Hak Tanggungan, PPAT tersebut dapat dikatakan sudah memenuhi unsur dari *wanprestatie*.

Sanksi bagi PPAT juga terdapat dalam PP Nomor 37 tahun 1998, ketentuan ini terdapat dalam Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2), yaitu :

Pasal 10

(1) PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena :

- a. permintaan sendiri;
- b. tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau pejabat yang ditunjuk;

⁸ M. Yahya Harahap, *op.cit.*, hlm 60.

- c. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - d. diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI;
- (2) PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena :
- a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - b. dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1) huruf c, PPAT yang melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT dapat diberhentikan dengan hormat, dan dalam ayat (2) huruf a, PPAT yang melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat. Ketentuan sanksi ini dijatuhkan kepada PPAT oleh Menteri, ketentuan ini diatur dalam pasal 5 PP Nomor 37 tahun 1998, diatur lebih lanjut mengenai sanksi dalam peraturan kepala badan pertanahan nasional republik indonesia nomor 1 tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah Pasal 28 :

- (1) PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan karena:
- a. permintaan sendiri;
 - b. tidak lagi mampu menjalankan tugas karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan berwenang atas permintaan Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk;
 - c. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - d. diangkat sebagai PNS atau anggota TNI/POLRI.
- (2) PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena :

- a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- b. dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- c. melanggar kode etik profesi.

Kepala Badan adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, di mana pada saat PPAT melakukan pelanggaran baik lalai maupun disengaja, baik ringan maupun berat, serta pelanggaran kode etik PPAT, kepala badan yang menjatuhkan sanksi terhadap PPAT, ketentuan ini berbeda dengan Notaris ketika melakukan pelanggaran, Notaris apabila melakukan pelanggaran maka sanksi akan diberikan oleh Majelis Pengawas Wilayah, Majelis Pengawas pusat, dan Menteri tergantung dari sanksi yang dijatuhkan. ketentuan ini terdapat dalam ketentuan pasal 73 dan 76 UUPN.

Lewatnya batas waktu pendaftaran APHT dapat berakibat kerugian munculnya gugatan terhadap PPAT, dan apabila terjadi gugatan yang mengakibatkan disitanya obyek jaminan maka kreditor berisiko kehilangan hak preferennya karena Hak Tanggungan belum lahir

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

1. Keterlambatan pendaftaran APHT tidak berpengaruh terhadap keabsahan APHT, sehingga setelah APHT tersebut didaftarkan tidak mempengaruhi proses lahirnya Hak Tanggungan dan keabsahan Hak Tanggungan, Hak Tanggungan baru akan lahir setelah 7 (tujuh) hari APHT didaftarkan secara lengkap beserta warkah-warkah yang dibutuhkan untuk pendaftaran, dibuktikan dengan terbitnya sertifikat Hak Tanggungan. Keterlambatan pendaftaran hanya akan menunda lahirnya Hak

Tanggungan, namun tidak berpengaruh terhadap keabsahan APHT untuk proses pendaftaran Hak Tanggungan.

2. Akibat hukum lewatnya batas waktu kewajiban mendaftarkan APHT oleh PPAT, dapat menimbulkan gugatan beserta sanksi terhadap PPAT itu sendiri, baik secara perdata maupun administratif, dan dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak yang melakukan perjanjian khususnya pihak kreditor.

2. Saran

1. Demi kepastian hukum sebaiknya PPAT selalu memenuhi kewajiban mendaftarkan APHT dalam waktu 7 (tujuh) hari, hal ini bertujuan agar terciptanya ketertiban dan kepastian dalam pendaftaran pertanahan dan mengurangi sengketa yang dapat muncul dikemudian hari.
2. Sebaiknya PPAT memenuhi kewajiban pendaftaran APHT dalam waktu yang ditentukan oleh undang-undang agar tidak menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berkepentingan dan mencegah munculnya gugatan terhadap PPAT. Di samping itu pemberian sanksi yang ditentukan dalam Pasal 23 ayat (1) harus dilaksanakan, sebab sanksi tanpa pelaksanaan sanksi itu sendiri adalah tidak berguna, guna terciptanya kepastian dan ketertiban hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adjie, Habib, **Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah**,
Mandar Maju, Bandung, 2000

_____, **Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30
Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)**, Refika Aditama, Bandung,
2011

Bahsan, M, **Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia**, Raja
Grafindo Persada, Jakarta, 2008

Budiono, Herlien, **Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di
Bidang Kenotariatan**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011

Chalik dan Marhainis Abdulhay, **Beberapa Segi Hukum Di Bidang
Perkreditan**, Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran, Jakarta, 1982

Hadisoeparto, Hartono, **Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum
Jaminan**, Liberty, Yogyakarta, 1984

Hadjon, M, Philipus, **Akta PPAT Bukan Keputusan Tata Usaha Negara**,
Media Notariat, 1996

Harsono, Boedi, **Hukum Agraria Indonesia**, Djambatan, Jakarta, 1999

_____, **Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-
undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya Jilid I Hukum
Tanah Nasional, cetakan 7**, Djambatan, Jakarta, 1997

- Harahap, M. Yahya, **Segi-segi Hukum Perjanjian**, Alumni, Bandung, 1982
- Hermansyah, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia**, Prenada Media, Jakarta, 2005
- Mulyadi, Kartini, Gunawan Widjaja, **Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak Tanggungan**, Prenada Media, Jakarta, 2005
- Poesoko, Herowati, **Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, konflik norma dan kesesatan penalaran dalam UUHT)**, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2007
- Prodjodikoro, Wirjono, R., **Perbuatan Melanggar Hukum**, Sumur Bandung, Jakarta, 1984
- Rahman, Hasanuddin, **Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Indonesia (Panduan Dasar : Legal Officer)**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- Santoso, Tri, Ruddy, **Mengenal Dunia Perbankan**, Andi Offset, Jogjakarta, 1996
- Setiawan, Rachmat, **Tinjauan Elementer Perbuatan melawan Hukum**, Alumni Bandung, Bandung, 1982
- Sjahdeini, Remy, Sutan, **Hak Tanggungan : Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan**, Airlangga University Press, Surabaya, 1996
- _____, **Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia**, Jakarta, Institute Bankir Indonesia, 1993

_____, **Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)**, Alumni Bandung, 1999

Satrio, J., Hukum **Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan : Buku I**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997

_____, Hukum Perikatan, **Perikatan yang lahir dari perjanjian, buku II**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995

Simatupang, Burton, Richard, **Aspek Hukum Dalam Bisnis**, Rineka Cipta, Jakarta, 2007

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan (LN RI Tahun 1992 Nomor 53, TLN RI Nomor 3481), Sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (LN RI Tahun 1998 Nomor 182, TLN RI Nomor 3790)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (LN RI Tahun 1996 Nomor 42, TLN RI Nomor 3632)

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52)